



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes**

PROCNIT  
Processo: 030/0007871/2019  
Fls: 75

<b>Processo:</b>	<b>030007871/2019</b>
<b>Data:</b>	02/08/2020
<b>Folhas:</b>	
<b>Rubrica:</b>	

**RECURSO DE OFÍCIO**

**NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE ITBI: SMF/15029767/2019**

**VALOR TOTAL DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO: R\$ 35.328,14**

**RECORRENTE: FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL**

**RECORRIDO: ROMILDO BRAZ DE ALMEIDA**

Senhor Presidente e demais membros do Conselho de Contribuintes:

Trata-se de Recurso de Ofício contra decisão de primeira instância que DEFERIU PARCIALMENTE a impugnação em face de lançamento efetuado por meio da Notificação SMF/15029767/2019 (fls. 22), emitida em 27/02/2019.

O imóvel em questão (Matrícula nº 164.475-6) está situado na Rua Domingues de Sá, 350/1602 – Icaraí e foi adquirido, conforme informações do contribuinte, pelo valor de R\$ 950.000,00 (novecentos e cinquenta mil reais).

A autoridade administrativa discordou do valor apresentado, sendo a base de cálculo do tributo obtida mediante arbitramento. Em consequência, foi aquela inicialmente definida no montante de R\$ 1.766.407,04 (um milhão, setecentos e sessenta e seis mil, quatrocentos e sete reais e quatro centavos), com ITBI a pagar na importância de R\$ 35.328,14 (trinta e cinco mil, trezentos e vinte e oito reais e quatorze centavos).

O contribuinte se insurgiu contra o valor lançado, em apertada síntese, sob o argumento de que o valor arbitrado estaria acima do valor de mercado (fls. 53/54).

Foi efetuada vistoria no imóvel (fls. 57/58), em 23/10/2019, na qual se constatou que o imóvel se encontra em excelente estado de conservação.

A CITBI elaborou parecer (fls. 62/65) e promoveu nova avaliação imobiliária com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, através de



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

PROCNIT  
Processo: 030/0007871/2019  
Fls: 76

Processo:	030007871/2019
Data:	02/08/2020
Folhas:	
Rubrica:	

informações extraídas de sítios eletrônicos especializados com os devidos valores correntes da lei da oferta e da procura.

Além disso, ressaltou que o novo cálculo seguiu as diretrizes da Associação Brasileira de Normas Técnicas -ABNT, em especial a NBR-14.653-1 (Avaliação de Bens - Procedimentos Gerais) e NBR-14.653-2 (Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos).

A impugnação foi analisada em 14/11/2019 (fls. 66), com DEFERIMENTO PARCIAL do pedido, determinando-se a redução da base de cálculo do tributo para R\$ 1.123.409,81 (um milhão, cento e vinte e três mil, quatrocentos e nove reais e oitenta e um centavos) e do imposto a ser recolhido para R\$ 22.468,20 (vinte e dois mil, quatrocentos e sessenta e oito reais e vinte centavos), lançado por meio da notificação SMF/15036894/2019 (fls. 68).

O interessado foi cientificado da decisão em 20/12/2019 (fls. 71).

Consta que foi efetuado o pagamento do débito no sistema da SMF no dia 27/12/2019.

É o relatório.

No que se refere à matéria devolvida para análise pelo Recurso de Ofício, não merece reparo algum a decisão, uma vez que perfeitamente compatível com o disposto no art. 48, § 2º do CTM, *in verbis*:

*“Art. 48. Na hipótese prevista no art. 53, se o contribuinte discordar do valor arbitrado, poderá solicitar a impugnação do lançamento do imposto dentro do prazo de 30 (trinta) dias da ciência do lançamento. (Redação dada pela Lei 3.368/18, publicada em 24/07/18, em vigor a partir de 22/10/18)*

(...)



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA**  
**Conselho de Contribuintes**

<b>Processo:</b>	<b>030007871/2019</b>
<b>Data:</b>	02/08/2020
<b>Folhas:</b>	
<b>Rubrica:</b>	

§ 2º O procedimento de revisão de lançamento poderá incluir vistoria da autoridade fazendária no local do imóvel alienado, onde serão avaliados fatores que possam contribuir para a diminuição do valor da base de cálculo do Imposto, tais como o estado de conservação do imóvel alienado e dos equipamentos urbanos que a este atende, e aspectos relacionados à segurança e ao bem-estar dos usuários do referido imóvel. (Redação dada pela Lei 3.368/18, publicada em 24/07/18, em vigor a partir de 22/10/18).

(...)"

Verifica-se que em virtude da vistoria e da pesquisa de mercado supracitadas, foram integradas ao lançamento informações não presentes no procedimento original. Disto resultou a redução do valor considerado como base de cálculo do tributo, inferior ao obtido inicialmente, mas ainda superior ao informado pelo contribuinte.

Desse modo, consideramos que a revisão do lançamento foi efetuada dentro dos parâmetros definidos na legislação, motivo pelo qual somos pelo conhecimento do Recurso de Ofício e seu NÃO provimento.

Niterói, 02 de agosto de 2020.

02/08/2020

X *André Luís Cardoso Pires*

André Luís Cardoso Pires  
Representante da Fazenda

Assinado por: ANDRE LUIS CARDOSO PIRES:00738825778

<b>Nº do documento:</b>	00068/2020	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	DESPACHO		
<b>Autor:</b>	2350361 - ANDRE LUÍS CARDOSO PIRES		
<b>Data da criação:</b>	02/08/2020 09:18:06		
<b>Código de Autenticação:</b>	75390045E6D4F54A-4		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
CC - ANDRE LUÍS CARDOSO PIRES

À FCCN

Em prosseguimento, com a instrução processual prevista no art. 24 do Decreto 9.735/2005 em anexo.

Em 02/08/2020.

Documento assinado em 02/08/2020 09:18:06 por ANDRE LUÍS CARDOSO PIRES - AUDITOR  
FISCAL DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2350361

<b>Nº do documento:</b>	03341/2020	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	PARA DISTRIBUIÇÃO		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	10/08/2020 18:39:09		
<b>Código de Autenticação:</b>	E7F6C50CEAA33E11-4		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
SCART - SETOR DE CARTÓRIO

Ao  
Presidente com a manifestação da Representação Fazendária.

Em, 10 de agosto de 2020

Documento assinado em 10/08/2020 18:39:09 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL  
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148

<b>Nº do documento:</b>	00256/2020	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	DESPACHO PARA CONSELHEIRO RELATOR		
<b>Autor:</b>	2351724 - FRANCISCO DA CUNHA FERREIRA		
<b>Data da criação:</b>	13/08/2020 13:10:21		
<b>Código de Autenticação:</b>	65070787E43623C7-0		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
DETRI - DEPARTAMENTO DE TRIBUTAÇÃO

Ao Conselheiro Paulino Gonçalves,

Para emitir relatório e voto, observando o prazo regimental, nos termos do art. 23, inciso II c/c art. 52 do Regimento Interno do Conselho de Contribuintes.

Francisco da Cunha Ferreira

Presidente - FCCN

Documento assinado em 13/08/2020 13:10:21 por FRANCISCO DA CUNHA FERREIRA - AUDITOR  
FISCAL DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2351724

Processo 030/007.871/2019  
ROMILDO BRAZ DE ALMEIDA  
**RECURSO DE OFÍCIO**

**EMENTA: - REVISÃO DE LANÇAMENTO DO ITBI.**

Ocorrendo redução pelo órgão fazendário do valor anteriormente arbitrado com obediência aos critérios técnicos e havendo, diante disso concordância tácita do contribuinte com o novo valor por ausência de recurso voluntário a manutenção da decisão fazendária se impõe por medida de ponderação e justiça. Recurso de Ofício que se nega provimento.

Senhor Presidente e demais conselheiros,

Trata-se de recurso de ofício em decorrência da decisão do órgão fazendário acolhendo em parte a impugnação oferecida por Romildo Braz de Almeida em relação ao arbitramento do valor venal do imóvel sito à Rua Domingues de Sá, nº. 350, apartamento 1602, Icaraí, reduzindo-o de R\$ 1.766.407,44 (hum milhão, setecentos e sessenta e seis mil, quatrocentos e sete reais e quarenta e quatro centavos).

Às fls. 76/78 o Representante Fazendário Dr. André Luis Cardoso Pires opinou pelo improvimento do recurso de ofício.

É O RELATÓRIO

**VOTO**

Como se constata pelo laudo de vistoria realizado, a redução do valor venal do imóvel atendeu as diretrizes legais e técnica observadas pelo órgão fiscalizador, o que contou com o aval da Representação Fazendária.

Nestes termos, comungo do mesmo entendimento e nego provimento ao Recurso de Ofício.

É o meu voto.

Niterói, em 08 de setembro de 2020

Paulino Gonçalves Moreira Leite Filho  
Conselheiro/Relator.